

Vennalivegen 6 7670 INDERØY

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Næringsbygg med kontor, lager og vaskehall.

Byggeår: 2013

BRA: 566 m²

BRA-i: 566 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

20

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32912>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Ytterdør vaskehall

Oppsummering

Det registreres råteskader i karm og dørblad. Samt skade i pakninger. Døren er vanskelig å åpne, tar i karm.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dør med karm må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er i all hovedsak flatt, med stedvis fall inn mot bygningen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og kledningen på ytterveggen.

Anbefalte tiltak

Terrengget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i fasadeplaten flere steder rundt boligen. Om dette skyldes bevegelser i grunnen eller fukt og frostskaader er ikke mulig å si noe om.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Yttervegger

Oppsummering

Det registres løse fliser og riss i fuger på de flislagte flaten utvendig. Kledningen ligger veldig nært bakken, fukt trenger opp i kledningen som fører til fukt/råteskader. Det registres skade i den utvendige kledningen i nedre del, noen har trolig kjørt inn i veggen. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedring av løse fliser må påregnes.
Utbedring av skadet kledning og kledning som er fuktskadet må påregnes.
Øke avstanden fra kledningen og terrenget, må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Dette gjelder for 2.etasje.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 18 mm på hele planet i 2. etasje, i 1. etasje måles et avvik på 10mm på planet. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp: Trapp i lager.

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Våtrom: I 2. etasje mot øst.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør. Lokalt fall rundt sluk, målt høydeforskjell fra flis ved dør til topp slukrist 10mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett. Da det reduserer vannsøl utover gulvet som mangler fall.

Våtrom: I 2. etasje mot vest.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør. Målt på befaringen 7mm, lokalt fall rundt sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett. Da det reduserer vannsøl utover gulvet som mangler fall.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspirert fra bakkenivå.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å benytte stige for tilkomst til taket, det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig bevege seg ut på taket uten sikring. Taket er ikke besikket på befaringen, vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ved innvendig kontroll ble det ikke registrert noe skade eller svekkelser i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å benytte stige for tilkomst til taket, det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig bevege seg ut på taket uten sikring. Taket er ikke besikttet på befaringen, vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ved innvendig kontroll ble det ikke registrert noe tegn til lekkasjer fra takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Rommet har balansert ventilasjon.

Våtrom: I 2. etasje mot øst.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var slått av på befaringen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å teste ventilasjonen når dette er slått på.

Våtrom: I 2. etasje mot vest.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var slått av på befaringen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å kontrollere avtrekket når aggregatet er slått på.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
11.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vokte Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Bjartnes** Telefon: **90668190**
Firma: **Norconsult Norge AS** Epost: **frode.bjartnes@norconsult.com**
Adresse: **Moafjæra 6J, 7606 Levanger**

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Dokumentkontroll er ikke foretatt da det ikke er en del av mandatet, eiendomsmegler sørger for dokumentkontroll.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vennalivegen 6, 7670 Inderøy**

Kommunenr:	5053	Gårdsnr:	4	Bruksnr:	141	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2013** – Opplysninger hentet fra Ambita.

Boligtype: **Næringsbygg med kontor, lager og vaskehall.**

Generell beskrivelse av boligen:

Næringsbygget har støpt golv på grunn, med ringmur av betong.

Overbygning av isolert bindingsverk med gips vindtetting og utvendig stående trekledning, flislagt brystning i mur på deler.

Takkonstruksjon med ensidig fall med limtredragere i hovedkonstruksjon, åstak og selvbærende stålplatetak. taket er isolert og papptekket og har avrenning til utvendig takrenne.

Vinduer har 3-lags isolerglass.

Malt ytterdør med glass i side- og overlysfelt.

Aluminiumsporter m/plexiglassfelt til vaskestasjon og lager.

Det er oppført mesaniner i lager.

På golvene er det i hovedsak parkett og flis, malt betong i vaskestasjon og lager.

Malte plater i himlinger. Synlig stålplatetak i lager.

Det er i tillegg oppført et utvendig bilvaskeanlegg med 2 vaskestasjoner. Det har støpt plate på mark med elektriske varmekabler. Overbygg oppført i stålkonstruksjoner med sandwich veggelementer og flat takkonstruksjon. Denne tillitsbyggingen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet byggemåte.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	341	341	0	0	0
2. etasje	139	139	0	0	0
Loft/messaniner	86	86	0	0	0
Totalt m²	566	566	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	341	181	160	Vestilbyle/gang, heis, 3 kontorer, handicap-wc, teknisk rom, vaskestasjon.	Bøttekott/lager og lager.
2. etasje	139	139	0	Trapperom/gang, heis, møte/spiserom, kontor, garderober m/ sanitærrom, teknisk rom	
Loft/messaniner	86	0	86		Lager.
Totalt m²	566	320	246		

Kommentar til arealberegning

Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Støpt plate på mark, med L-elementer. Isolert og fasadeplater utvendig.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er i all hovedsak flatt, med stedvis fall inn mot bygningen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og kledningen på ytterveggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark med l-elementer, utvendig kledd med isopor og fasadeplater.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i fasadeplaten flere steder rundt boligen. Om dette skyldes bevegelser i grunnen eller fukt og frostskaider er ikke mulig å si noe om.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Aluminiums porter. Innendører i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Noen innvendige dører trenger justering, tar i karm. Noen mindre skader i porter, men har ingen innvirkning på funksjonaliteten.	

6.4 Vinduer og dører: Ytterdør vaskehall

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, med sidefelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råteskader i karm og dørblad. Samt skade i pakninger. Døren er vanskelig å åpne, tar i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av dør med karm må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Utvendig kledning av stående kledning og flisbelagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registres løse fliser og riss i fuger på de flislagte flaten utvendig. Kledningen ligger veldig nært bakken, fukt trenger opp i kledningen som fører til fukt/råteskader. Det registres skade i den utvendige kledningen i nedre del, noen har trolig kjørt inn i veggen. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av løse fliser må påregnes. Utbedring av skadet kledning og kledning som er fuktskadet må påregnes. Øke avstanden fra kledningen og terrenget, må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Flatt tak med nedsenket himling, luke med stige montert utenfor tekniskrom i 2. etasje.	
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjon med ensidig fall med limtredragere i hovedkonstruksjon, åstak og selvbærende stålplatetak. taket er isolert og papptekket og har avrenning til utvendig takrenne. Besiktiget fra stige, da det ikke var mulig å ta seg opp på kryperommet. Det anbefales å kontrollere branntettingen av teknisk installasjoner som går igjennom innvendige vegger, manglende tetting oppe på krypeloft.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det registres noen mindre skader på utvendige beslag.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
-----------------	---------

Takkonstruksjon med ensidig fall med avrenning til utvendig takrenne.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å benytte stige for tilkomst til taket, det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig bevege seg ut på taket uten sikring. Taket er ikke besiktiget på befaringen, vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ved innvendig kontroll ble det ikke registrert noe skade eller svekkelser i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	
TG-IU	
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å benytte stige for tilkomst til taket, det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig bevege seg ut på taket uten sikring. Taket er ikke besiktiget på befaringen, vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ved innvendig kontroll ble det ikke registrert noe tegn til lekkasjer fra takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Støpt plate på mark i 1.etasje. Etasjeskillere er trebjelkelag. De fleste gulvoverflater er med parkett og flis.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Dette gjelder for 2.etasje. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 18 mm på hele planet i 2. etasje, i 1. etasje måles et avvik på 10mm på planet. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av metall. Flis på vegg over benkeplate. Intrigerte hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøleskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Ingen avtrekk på kjøkken, da det ikke er montert noen komfyr.	
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Rommet har balansert ventilasjon.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Dokumentkontroll er ikke foretatt da det ikke er en del av mandatet, Eiendomsmegler sørger for dokumentkontroll.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Datert ferdigattest 18.06.2013	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslanger montert. Brannalarm med intern varsling.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Flis på gulv. Malte overflater på vegger og tak. Toalett og servant.	

6.14 Toalettrom: 2. etasje.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Flis på gulv, malte overflater på vegger og himling. Toalett og vask.	

6.15 Toalettrom: 2. etasje.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Flis på gulv, malte overflater på vegger og himling.- Toalett og servant. Det registres noe skade i flisfugen på kasse for toalett.	

6.16 Trapp: Hoved trapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket eiketrappe fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.17 Trapp: Trapp i lager.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp, plasser i lagret. Rekkverk på mesanin i samme utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rør i rør besiktiget i rørskap, plassert på toalettrom i 2. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Avrenning ført til rom med sluk. Stoppekran er plassert på tekniskrom i 1. etasje.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Hovedsikringskap plassert på tekniskrom i 2. etasje. Det er flere mindre sikringsskap plassert i boligen, men disse er for bestemte komponenter, som for eksempel vaskehall og kompressor. Disse sikringsskapene er ikke besiktiget.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Styreskap for utvendig vaskehall er montert i ettertid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det mangler komplett kursfortegnelse i sikringsskapet. Det anbefales å få oppdatert kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Oppvarming med vannbåren varme fra luft til vann varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Eier opplyser at det er utført sørvis på varmeanlegget ved behov.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe luft til vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det utføres service på varmpumpe ved behov .	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
Kombinert varmtvannsbereder og pumpe/tank for gulvvarme. NIBE.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Stort ventilasjonsanlegg montert på teknisk-rom, i 2. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er inngått service avtale på ventilasjonsanlegget. Firma ACT.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonsanlegget var slått av på befaringen, dette medfører begrenset kontroll.	

6.25 Våtrom: I 2. etasje mot øst.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør. Lokalt fall rundt sluk, målt høydeforskjell fra flis ved dør til topp slukrist 10mm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett. Da det reduserer vannsøl utover gulvet som mangler fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Åpen dusj, er den eneste installasjonen på rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

Ventilasjonsanlegget var slått av på befaringen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å teste ventilasjonen når dette er slått på.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalett. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. målt med piggmåler 0%	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.26 Våtrom: I 2. etasje mot vest.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør. Målt på befaringen 7mm, lokalt fall rundt sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett. Da det reduserer vannsøl utover gulvet som mangler fall.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Åpen dusj er eneste installasjonen på rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Ventilasjonsanlegget var slått av på befaringen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å kontrollere avtrekket når aggregatet er slått på.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalett. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Målt med piggmåler i svill, 0%	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.27 Øvrig: Bøttekott/lager

Beskrivelse

Bøttekott/lager i 1.etasje.
Rommet har flis på gulv, sokkelflis og malte overflater på vegger og himling.
Det er installert sluk, utslagsvask og opplegg vor vaskemaskin. Fordelerskap for gulvvarme.
Lokalt fall rundt sluk, 10mm høydeforskjell fra flis ved dør og topp slukrist.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant